

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion SP (Gisela Vollmer) vom 05. November 2015: Günstigen Wohnraum im Bestand erhalten (2015.SR.000289)

In der Stadtratssitzung vom 8. November 2018 wurde das folgende Postulat Fraktion SP erheblich erklärt:

Ausgangslage

In den Wohnungen der 40er, 50er und 60er Jahre wohnt ca. ein Drittel der Bevölkerung. Ein Teil der Gebäude wurden bereits saniert oder abgerissen. Darunter befinden sich auch städtische oder genossenschaftliche Siedlungen mit Stadtbeteiligung. Da in diesem Segment der grösste Sanierungsbedarf besteht, wird in den nächsten Jahren der Druck auf diese Wohnungen extrem gross werden. Erfahrungsgemäss sind damit meist massive Mietzinssteigerungen verbunden, insbesondere dann, wenn die bisherige Bausubstanz abgerissen und mit Neubauten ersetzt wird. Zwar kann damit in Einzelfällen der Wohnungsbestand leicht erhöht werden, doch meist zu einem für die bisherigen Bewohner nicht mehr zahlbaren Preis. Die massive Zunahme der sozialpolitisch begründeten städtischen Wohnkostenbeiträge (heute 30 Mio./Jahr) bestätigt diese Entwicklung deutlich.

Problem

Einerseits nimmt die Bevölkerung vielleicht schneller zu als prognostiziert und andererseits ist der Neuwohnungsanteil pro Jahr noch immer zu tief (Stadt Bern, 2014 - 355 neue Wohnungen). Bereits bei einer vorsichtigen und sanften Sanierung muss mit einer massiven Erhöhung des Mietzinses gerechnet werden. Bei Abriss und Neubau steigt der Mietzins noch wesentlich mehr. Da in diesen Wohnungen möglicherweise viele Menschen mit relativ tiefen Einkommen wohnen, führt dies entweder zum Wohnungswechsel oder zu Mietzinssubventionen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, möglichst schnell zu prüfen, wie er seine Wohnbau- und Wohnungspolitik zwecks Verhinderung von unerwünschten Mietzinssteigerungen nach folgenden Gesichtspunkten anpassen kann:

1. Wohnbausiedlungen sollen soweit möglich und vertretbar nur sanft saniert werden, auch wenn dadurch der neuste Ausbau-Standard nicht erreicht werden kann.
2. Mit sogenannten sanften Sanierungen sollen auch die Anforderungen eines sorgfältigen Umgangs mit der Baukultur (z.B. Tscharnergut, Waldmannstrasse) zudem besser berücksichtigt werden können.

Bern, 05. November 2015

Erstunterzeichnende: Gisela Vollmer

Mitunterzeichnende: Ingrid Kissling-Näf, Marieke Kruit, Michael Sutter, Lena Sorg, Stefan Jordi, Rithy Chheng, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Johannes Wartenweiler, Nora Krummen, Nadja Kehrl-Feldmann, Katharina Altas, Patrizia Mordini, Peter Marbet

Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat im Oktober 2018 die städtische Wohnstrategie mit Massnahmen verabschiedet. Darin zeigt er auf, welche wohnpolitischen Ziele er in den kommenden Jahren verfolgen will. Die Schaffung und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum sind zentrale Anliegen der gemeinderätlichen Strategie. Mit der angestrebten Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll langfristig bezahlbarer Wohnraum mit Kostenmiete gesichert werden. Zielkonflikte zwischen der Woh-

nungspolitik und anderen Politikbereichen sind jedoch unausweichlich. Der Klima- und Ressourcenschutz ist ebenfalls ein grosses Anliegen des Gemeinderats. Daher ist die ökologische Nachhaltigkeit eine für alle Wohnbauvorhaben geltende Grundanforderung. Der Gemeinderat will grundsätzlich nicht auf Sanierungen verzichten, um bestehenden günstigen Wohnraum zu erhalten. Im Zusammenhang mit Gesamtsanierungen sind Mietzinssteigerungen unausweichlich. Der Gemeinderat will jedoch, dass bei Sanierungen auf die Kosten geachtet und immer auch ein Teil günstiger Wohnraum angestrebt wird. Mehrere Massnahmen der Wohnstrategie zielen auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ab. Das vorliegende Anliegen der Postulantinnen und Postulanten wird insbesondere bei der Umsetzung der Massnahme 1.2 der Wohnstrategie berücksichtigt, wenn Strategien zum Umgang mit bestehenden (Gross-)Siedlungen mit Sanierungsbedarf erarbeitet werden.

Zu Punkt 1 und 2:

Bei Sanierungen städtischer Wohnbauten prüft der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik in jedem Fall sorgfältig, welche Sanierungstiefe nötig und angebracht ist. Das Erreichen des «neuesten Ausbau-Standards» steht dabei nicht im Vordergrund. Vielmehr orientieren sich Sanierungen an allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. So wurden beispielsweise die Wohnbauten an der Attinghausestrasse 19 – 31 gesamtsaniert und anschliessend im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet. Die Stadt legt zudem Wert auf einen sorgfältigen Umgang mit der Bausubstanz, wie zum Beispiel die Sanierungen des Morellhauses an der Postgasse 14 oder des Wohnhauses an der Zähringerstrasse 22 zeigen. Die Stadt setzt sich auch bei privaten Sanierungsvorhaben für Kostenbewusstsein und sorgfältigen Umgang mit der Bausubstanz ein.

Zudem ist zu bedenken, dass Gesamtsanierungen von Wohnbauten nicht in jedem Fall sinnvoll sind; Ersatzneubauten sind prüfenswerte Optionen. Die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Vorteile von Ersatzneubauten können die Nachteile des Verlusts von günstigem Wohnraum überwiegen, wie das Beispiel Stöckacker Süd zeigt. Das neue 2000-Watt-Areal ist zu hundert Prozent mit erneuerbaren Energien erschlossen. Die Wärme-Energiebilanz konnte durch den Ersatzneubau Stöckacker Süd im Vergleich zur alten, fossil beheizten Siedlung aus dem Jahr 1946 um etwa das Zwölfwache verbessert werden. Wo im Jahr 2010 noch 188 Menschen lebten, waren im Jahr 2018 mit 357 Personen fast doppelt so viele Menschen zuhause und der Anteil der Kinder unter fünfzehn Jahren stieg mit den Neubauten von 15 % auf 27 % an. Die Mietzinsen der neuen Wohnungen sind moderat und ein Teil der Wohnungen ist für ältere Menschen mit und ohne Ergänzungsleistungen reserviert.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Bern, 4. September 2019

Der Gemeinderat